

Neubaumaßnahmen
Anlage Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

Bauvorhaben Bezeichnung / Standort Teileigentumserwerb durch die Landeshauptstadt München bzw. Anmietung von Räumen durch einen freien Träger für eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 14 Jahren Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2100 Siedlungsgebiet rund um die Haldenseestraße 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach Projekt Nr. (PS/POM) :	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Erweiterung <input type="checkbox"/> Teileigentums- erwerb bzw. An- mietung
Nutzerreferat / Telefon Sozialreferat / 233-49594 / 233-49572	Datum 14.01.2019

Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung

- 1.1 Ist - Stand
- 1.2 Soll - Konzept
- 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

2. Bedarfsdarstellung

- 2.1 Räumliche Anforderungen
 - 2.1.1 Teilprojekte
 - 2.1.2 Raumprogramm (siehe Anlage)
 - 2.1.3 Nutzeinheiten
- 2.2 Funktionelle Anforderungen
 - 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
 - 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung
 - 2.2.3 Anforderungen an Freiflächen
 - 2.2.4 Besondere Anforderungen

3. Zeitliche Dringlichkeit

Anlagen:

Raumprogramm - Muster 8 a - Nutzerreferat

1. Bedarfsbegründung

1.1 Ist-Stand

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH als Eigentümerin plant im Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach den Abbruch und Neubau der sanierungsbedürftigen Siedlung rund um die Haldenseestraße. Der derzeitige Baubestand aus den 1950er Jahren soll in Schritten abgebrochen und durch moderne Wohngebäude ersetzt werden. Das zu überplanende Gebiet umfasst den Bereich Krumbadstraße (östlich), Bad-Schachener-Straße (südlich), Hechtseestraße (nördlich) sowie Haldenseestraße beidseitig. Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 5,9 ha.

Die GWG möchte im Planungsgebiet rund 670 Wohnungen errichten, die vor allem auch für Familien geeignet sind. Außerdem sind Läden, zwei Kindertageseinrichtungen, soziale Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen geplant. Statt derzeit etwa 700 Einwohnerinnen und Einwohner soll die Siedlung künftig ca. 1.730 Einwohnerinnen und Einwohner haben, davon etwa 50 % Kinder und Jugendliche.

Im Planungsgebiet wird es zudem einen relativ hohen Anteil von gefördertem Wohnungsbau geben (60 %), der sich mit 45 % auf einkommensorientierter Förderung (EOF) und 15 % München-Modell-Miete aufteilt.

Am 08.07.2015 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung den Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss für die Entwicklung dieses neuen Wohngebietes beschlossen. Der städtebauliche und landschaftsplanerische Planungswettbewerb für das Planungsgebiet wurde im Februar 2016 nach einer Überarbeitungsphase abgeschlossen. Im Anschluss wurde das Planungskonzept weiter überarbeitet und ein Masterplan erstellt. Auf dieser Basis wurde vom 27.03.2017 bis zum 10.04.2017 die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a, Abs. 3, Satz 1, Nr.2 BauGB durchgeführt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 18.12.2018 bis 18.01.2019 durchgeführt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung plant für Sommer 2019 den Stadtrat mit dem Billigungsbeschluss zu befassen.

1.2 Soll-Konzept

Das Sozialreferat/Stadtjugendamt plant für o.g. Siedlungsgebiet Räume zur Anmietung für eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche von 6 bis 14 Jahren mit einer Nutzfläche von ca. 260 m² (DIN 277 NF 1-6; BGF ca. 460 m²) und dazugehöriger Freifläche. Die Einrichtung soll ein offener Treffpunkt, Begegnungs- und Aktionsort sein. Unter Berücksichtigung geschlechtsspezifischer, partizipatorischer, inklusiver und interkultureller Aspekte werden neben schulergänzenden Projekten auch Spiel-, Bewegungs-, Begegnungs- und Erlebnisräume geboten, die die Kinder und Jugendlichen bei der Bewältigung ihrer alltäglichen Lebenssituation unterstützen und zur Entwicklung ihrer individuellen Persönlichkeit beitragen. Bei Bedarfsabstimmungsgesprächen im Stadtteil wurde betont, dass die bauliche Gestaltung es ermöglichen soll, dass Räume auch an Jugendliche vermietet

werden können. Ein entsprechender Schallschutz ist daher vorzusehen. Die regulären Öffnungszeiten sollen partizipativ mit den Kindern und Jugendlichen festgelegt und mit der Nachbarschaft abgesprochen werden. Spezielle Ferienangebote sowie eine Samstagsöffnung wurden als wichtig erachtet.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Im Neubaugebiet sowie im umliegenden Wohnumfeld konnten keine befriedigenden alternativen Lösungsmöglichkeiten zur Versorgung von Kindern und Jugendlichen im Alter von 6 bis 14 Jahren, mit dem erforderlichen offenen Angebot, gefunden werden.

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Räumliche Anforderungen

2.1.1 Teilprojekte

Die erforderlichen Räume werden integriert in einem Wohngebäude errichtet. Eine Errichtung in Teilprojekten ist deswegen nicht möglich.

2.1.2 Raumprogramm

Siehe hierzu Anlage 8a (Raumprogramm)

2.1.3 Nutzeinheiten

Es sollen Räumlichkeiten zur unverbindlichen Nutzung als Treffpunktmöglichkeit für eine aktive Freizeitgestaltung vorhanden sein. Ebenso sind Räumlichkeiten für einen strukturierten Betrieb vorzuhalten.

Es sollen deshalb Räumlichkeiten für die Nutzung als Offener Treff mit Mehrzweckraum zur Verfügung stehen sowie zusätzliche Räumlichkeiten für:

- Schulergänzende Angebote mit kulturellen und bildungsbezogenen Inhalten
- Kreative, erlebnis- und medienpädagogische Projekte
- Sportliche Aktivitäten, Bewegung
- Beratung, Information und Service.

Im Einzelnen werden für die genannten Angebote folgende Räume benötigt:

Foyer/ Eingangsbereich

- Überdachter Eingangsbereich
- Windfang mit Sauberlaufzone und Fußabstreifmatte
- Klingel mit Sprechanlage, Briefkasten, Beschilderung
- beleuchteter Schaukasten
- Foyer

Garderobe

- Ablage für bis zu 15 Personen mit Abstellmöglichkeit für Schultaschen (ca. 10 Schließfächer absperrbar)

Mehrzweckraum mit Theke (verbindbar mit Multifunktionsraum)

Der Mehrzweckraum ist der zentrale Raum und wird in erster Linie als offener

Treff genutzt. Es finden dort zusätzlich z.B. Versammlungen, Workshops, Filmvorführungen, kleinere Theatervorführungen, Geburtstagsfeiern, Schulpartys etc. statt.

Der Mehrzweckraum muss sich durch eine stabile mobile Trennwand (mit Schlupftür) mit dem angrenzenden Multifunktionsraum verbinden lassen. Es ist notwendig für o.g. Veranstaltungen eine geeignet große Räumlichkeit nutzen zu können.

- Max. Anzahl Personen: tägliche Nutzung 30 - 60 Personen
- Bei Veranstaltungen und Zusammenlegung mit dem Multifunktionsraum sollen 100 bis max. 199 Personen Platz finden (keine Versammlungsstätte)
- Zugang zum Raum offen und freundlich gestalten
- Die sanitären Einrichtungen sollen auf kurzem Wege erreichbar sein
- gute Belichtung, ausreichend Sonnenschutz, Verdunkelungsmöglichkeit
- geeigneter Bodenbelag (bevorzugt Industrieparkett)
- Ausreichende Raumhöhe (mindestens 3.50 m lichte Raumhöhe)
- Geeignete Lärmschutzmaßnahmen
- gute Belüftungsmöglichkeit, Be- und Entlüftungsanlage
- TV bzw. Antennenanschluss, Anschluss für einen Videobeamer, Halterung für eine Leinwand
- Ausreichend Datenleitungen (12 Stück) und Steckdosen, ggf. Bodentanks, davon eine für Drehstrom. Für Veranstaltungen (Musik, Theater) muss die entsprechende technische Ausstattung eingeplant sein um die jeweiligen Geräte anschließen zu können.
- Licht- und Tontechnik muss gut im Raum durch geeignete Vorrichtungen (Traversen) platziert und technisch angeschlossen werden können.
- Schaltung der Licht- und Tontechnik über den Thekenbereich bzw. über eine mobile Vorrichtung. Anschlussmöglichkeit für Musikanlagen bzw. für mobilen DJ-Wagen bei Zusammenlegung mit Multifunktionsraum notwendig. Die technische Ausstattung soll in Absprache mit dem Träger/Nutzer erfolgen.
- stabile mobile Trennwand (mit Schlupftür) zum Multifunktionsraum
- Terrasse vor dem Mehrzweckraum zur Freifläche
- Platzierung einer Theke zur Küche hin
- Die Theke muss in Teilbereichen für Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer unterfahrbar ausgebildet sein
- Gegensprechanlage zur Eingangstür von der Theke aus
- Der Thekenbereich ist mit einer Smartphone-Aufladestation und den erforderlichen Anschlüssen auszustatten

Ausstattung Theke: (wird aus den Mitteln der Erstausrüstung beschafft):
Wasseranschluss, Spülbecken, semiprofessioneller-Geschirrspüler, absperrbarer Kühlschrank und absperrbarer Auszugskühlschrank für Getränkeflaschen.
Geeignete Hängeschränke (absperrbar) zur Platzierung des Thekengeschirrs.

Beschreibung weiterer Nutzungen:

Sitzgelegenheiten mit Stühlen und Tischen für ca. 25 – 30 Personen. Evtl. wird ein Kicker im Café platziert. Ggf. Schienensystem für Bilder (Ausstellungen) und Infoflächen (magnetisch) vorsehen.

Nebenraum Mehrzweckraum

Dem Mehrzweckraum ist ein Nebenraum zuzuordnen. Stühle, Tische, evtl. eine mobile Bühne und das Musikequipment werden dort gelagert.

Küche mit Vorratsraum

Die Küche dient im Wesentlichen zur Versorgung des Betriebs im Mehrzweckraum, aber auch für gemeinsames Kochen mit Gruppen von Kindern und Jugendlichen. Kleine Imbisse werden über die Theke angeboten.

Die Beschaffung der Einrichtung zur Theke und zur Küche wird vom zukünftigen Träger vorgenommen.

Die folgenden Ausführungen zur Küche dienen der Information. Bauseitig sind die entsprechenden Anschlüsse vorzusehen.

- Max. Anzahl Personen: 10
- Berücksichtigung aller notwendigen Anschlüsse
- Tür zum Vorratsraum von der Küche aus und für Anlieferungen von außen
- abschließbare Durchreiche zur Theke im Mehrzweckraum

Ausstattung der Küche:

- Vorzusehen sind sämtliche erforderlichen installatorischen Anschlüsse für eine komplette Küchenzeile mit Kühlschrank und Gefrierschrank, mehrere Spülen/Becken (Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasserzufuhr mit Flüssigseife und Einmalhandtücher, Desinfizierung, Lebensmittelreinigungsbecken getrennt vom Schmutzwasserbecken). Semiprofessioneller Herd (freistehend mit Ablagemöglichkeit, damit dieser von vier Seiten aus „bedient“ werden kann), Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler (semiprofessionell), Mikrowelle, Anschlussmöglichkeit für Kaffeevollautomat etc.
- Zahlreichen Steckdosen (auch an der „Kücheninsel“).
- Notausschalttaster für die notwendigen Küchengeräte. Kühl- und Gefrierschränke dürfen durch den Notauschalter nicht geschaltet werden (unabhängige Absicherung).
- Ausreichend Stauraum durch Hängeschränke, einige davon absperrbar, zur Aufbewahrung des Geschirrs.
- Notwendige Bewegungsfläche von 1,50 x 1,50 m und unterfahrbare, behindertengerechte Arbeitsfläche für Rollstuhlfahrende.
- Insgesamt ist bei der Küchenplanung auf den Ablauf unrein – rein zu achten. Überschneidungen reine und unreine Bereiche sind zu vermeiden. Insektengitter vor dem Fenster, abwaschbarer Wandbelag, keine zu eckigen Kanten, rutschfester, widerstandsfester Bodenbelag.

Ausstattung Vorratsraum:

- mit Anschlussmöglichkeit für Kühlgeräte

- geeignete Belüftungsmöglichkeit
- Tür von außen für Anlieferungen

Multifunktionsraum (verbindbar mit Mehrzweckraum)

Der Raum wird in erster Linie für Bewegungsspiele und zum Toben etc. genutzt. Er soll den Kindern und Jugendlichen ausreichend Gelegenheit bieten, ihrem Bewegungsdrang, z.B. auch bei schlechtem Wetter, nachzukommen.

- Max. Anzahl Personen: 30 Personen
- Strapazierbarer und leicht zu reinigender Bodenbelag der sich auch für sportliche Aktivitäten eignet.
- Es sollte nichts statisch/konstruktiv in den Raum ragen, um eine Verletzungsgefahr zu vermeiden.
- Die Raumgröße und lichte Raumhöhe (mind. 3,50 m) muss auf die Nutzungen Bezug nehmen.
- Die Fenster, Türen und Leuchten sind in Übereinstimmung mit der Nutzung zu planen.
- Der Wandverputz und Wandanstrich sollen glatt und das verwendete Glas (Fenster) muss ballwurfsicher gegenüber Softbällen sein. Die Beleuchtung muss auf die Nutzung ausgerichtet werden.
- Ausreichend Steckdosen
- Datenleitungen
- gute Belüftungsmöglichkeit und ausreichend Schallschutz
- Die Ausstattung des Raumes mit beweglichen Spielgeräten (Tischtennisplatte, Dartspiel, mobile Tore) erfolgt seitens des Trägers. Nach Absprache mit dem Träger werden evtl. punktuelle Halterungen an der Decke benötigt.
- Mittels einer mobilen Trennwand (mit Schlupftür) muss der Multifunktionsraum mit dem Mehrzweckraum zu verbinden sein. Die mobile Trennwand muss bewegt werden können, ohne die darüber liegenden Nachbarwohnungen zu stören (Schallschutz beachten).

Werkraum inkl. Lagermöglichkeit im Raum

Der Werkraum soll die Möglichkeit bieten an unterschiedlichen Projekten arbeiten zu können, z.B. Holz- und Elektro-/Metallarbeiten, Textilarbeiten sowie für die Reparatur von Fahrrädern.

- Max. Anzahl Personen: 15 Personen
- Anschluss für Kalt- und Abwasser
- Waschbecken mit Schmutzabscheider
- Zwei Werkbänke
- Zwei Kraftstromanschlüsse (sperrbar), Einbau von deckenhängenden Steckdosenwürfeln (sperrbar) über den Werkbänken, Werkstischbeleuchtung,
- Netzwerkanschlüsse
- ausreichend Steckdosen

- Einbau eines Not-Aus-Tasters
- besonders strapazierfähiger Bodenbelag
- gute Belüftungsmöglichkeit (ggf. Absauganlage)
- Stellplatz für Lagerregale
- Türe ins Freie. Die Türbreite ist so zu wählen, dass auch sperrige Güter transportiert und abgestellt werden können.

Gruppenraum 1 – Differenzierte Nutzung

(Mädchen-/Jungen-/Chillraum)

Der Raum wird für differenzierte und geschlechterreflektierte Angebote genutzt.

- Max. Anzahl Personen: 20 Personen
- Ausstattung mit 8 EDV-Anschlüssen
- TV- bzw. Antennenanschluss

Gruppenraum 2 - Strukturierte und schulergänzende Angebote, Computernutzung, Beratung, Besprechung

Dieser Raum ist vorgesehen für strukturierte Angebote des offenen Treffs, Spiel- und Kreativangebote, Hausaufgabenbetreuung, schulbezogene Kooperationsprojekte, schulergänzende Bildungsangebote, Gremientreffen oder Mitbestimmungsversammlungen, Besprechung und Beratung.

- Max. Anzahl Personen: 25 Personen
- Ausstattung mit 20 EDV-Anschlüssen
- TV- bzw. Antennenanschluss, ausreichend Steckdosen, gegebenenfalls Anschlüsse in Bodentanks
- Anschluss für Videobeamer, Halterung für Beamer-Leinwand

Büro

- Max. Anzahl Personen: 6 Personen
- Anzahl Arbeitsplätze: 3 Arbeitsplätze
- räumliche Nähe zum Mehrzweckraum und Eingangsbereich (offener Betrieb)
- Sichtverbindung (Sichtschlitz) zum Eingangsbereich
- Gegensprechanlage mit Türöffner zur Eingangstür
- Anschlüsse für Telefon, Faxgerät, ausreichend Steckdosen sowie die Ausstattung mit Datenleitungen für Computernetze bzw. Internet über Kabelkanäle.

Lager

Den vorgenannten Gruppenräumen/Büro ist ein Lager zuzuordnen. Lüftungsmöglichkeit um ggf. ein Kopiergerät unterbringen zu können.

WC-Mädchen

- Mindestens 2 Toiletten
- 2 Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser
- ausreichende Belüftung
- Ablage und großer Spiegel im Vorraum

WC-Jungen

- Mindestens 2 Toiletten
- 2 Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser
- Mindestens 2 Urinale
- ausreichende Belüftung
- Ablage und großer Spiegel im Vorraum

WC behindertengerecht nach DIN 18040-1

- Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser
- ausreichende Belüftung

WC Personal / Küchenpersonal

- Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser
- ausreichende Belüftung

Putzraum

- Anschlüsse für Waschmaschine
- Anschlüsse für Trockner
- Lagerungsmöglichkeit für Putzmaterialien
- Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser
- ausreichend Platz für Reinigungswagen bzw. -maschine

2.2. Funktionelle Anforderungen**2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen**

- Flexible Raumnutzungsmöglichkeiten
- Lagerflächen mit direkter Zuordnung zu den jeweiligen Funktionsräumen
- Außerhalb der regulären Betriebszeiten haben Kinder und Jugendliche, die den Freizeittreff besuchen, die Möglichkeit Räume für z.B. Geburtstagsfeiern, Parties etc. zu mieten.
- Abhängig von der Lärm- und Sozialverträglichkeit vor Ort sind, außerhalb der regulären Betriebszeiten, auch Raumvermietungen, insbesondere des Mehrzweckraums (evtl. mit dem Multifunktionsraum) an sog. „Fremdnutzer“ wie z.B. Bürgerinnen und Bürger, Familien, Vereine und andere Gruppen aus dem Sozialraum möglich (z.B. für Kindergeburtstage, interkulturelle Begegnungsfeste, Familienfeiern). Der Sanitärbereich soll deshalb auf kurzem Weg erreichbar sein bzw. zugeschaltet werden können. Die Erreichbarkeit der weiteren Räume soll bei Vermietung unterbunden werden können (z.B. durch Abschließen einer Verbindungstür). Mit diesen Nutzerinnen und Nutzern wird ein Nutzungsvertrag geschlossen. Sie werden einzeln eingewiesen und verpflichten sich zur pfleglichen Behandlung des Inventars, sowie zu einem sozialverträglichem Verhalten.

2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

- Stark strapazierfähiger, nachhaltiger Bodenbelag
- Datenleitungen in allen Gruppenräumen

- Berücksichtigung aller erforderlicher Anschlüsse für die Nutzung
- Ausreichend Steckdosen
- Sonnen- und Sichtschutz für die Fenster, Verdunkelungsmöglichkeit
- Sicherheitsbeleuchtung (auch sichere Beleuchtung der Zuwegung)
- Helle Räume
- gute Akustik
- Räumlichkeiten barrierefrei
- Berücksichtigung spezieller Bedürfnisse für Seh- und Hörbehinderte
- Sperrbarer Aufzug und Euroschlüssel
- Ökologische Bauweise
- Funktionale und robuste Gebäudegestaltung
- gute Belüftung, Be- und Entlüftungsanlagen
- Schallsolierung, Lärmschutzmaßnahmen (innen und außen). Kontrolle der Lärmemission für umgrenzende Wohngebäude
- Eingangsbereich abgewandt von der Wohnbebauung (Nachbarschaft)
- Blitzschutz
- Fluchtwege
- Die Brandschutzaufgaben für sog. Sonderbauten sind zu beachten
- Brandschutztüren nach Bedarf mit Feststellanlage versehen
- Die Außen-/Eingangstüren sollen, z.B. für Anlieferungen, geöffnet auch feststellbar sein
- Schließanlage nach individuellem Nutzerbedarf (spez. Nutzungszuordnung)
- Sämtliche Fenster und Scheiben in Türen aus Sicherheitsglas
- Sicherung vor Einbrüchen (gemäß Vorgaben der zuständigen Stelle im Kommunalreferat/Sicherheitstechnik)
- Die Vorschriften und Auflagen gem. Lebensmittelhygieneverordnung sind zu beachten
- Die Einrichtung ist auf schadstoffhaltige Materialien zu überprüfen (Freimessung vor Inbetriebnahme)

2.2.3 Anforderungen an die Freifläche

Der Einrichtung wird eine Freifläche in einer Größe von 300 m² zugeordnet.

- Die im Rahmen der Baugenehmigung geforderten KFZ-Stellplätze, ein Behindertenparkplatz und ausreichend Fahrradabstellplätze sind bereitzustellen.
- Für die Mülltonnen ist eine überdachte, absperrbare Abstellmöglichkeit einzuplanen.
- Für die Versorgung der Freiflächen mit Strom und Wasser sollen an verschiedenen geeigneten Platzierungen absperrbare Strom-/Wasseranschlüsse vorhanden sein.
- Auf eine sichere Zuwegung und ausreichende Außenbeleuchtung ist zu achten. Notbeleuchtung für Fluchtwege.
- Freifläche soll flexibel gestaltbar sein.

Beschreibung:

Die Freifläche ist attraktiv zu gestalten und soll mit dem Innenbereich in Verbindung stehen; z.B. Errichtung einer geeigneten Freifläche/Terrasse vor dem Mehrzweckraum, um den Betrieb im Sommer nach draußen erweitern zu können.

Für die Kinder und Jugendlichen ist eine Boulderwand sowie eine multifunktional nutzbare befestigte Spielfläche, möglichst mit Basketballkorb, vorzusehen.

Seitens des Trägers werden mobile Fußballtore aufgestellt. Wegen der Lärmproblematik ist ein geräuscharmer Belag zu wählen.

Die zur Einrichtung gehörende Freifläche soll deutlich abgegrenzt sein, so dass von den Pädagoginnen und Pädagogen ggf. das Hausrecht auch für den Bereich der zur Einrichtung gehörenden Freifläche wahrgenommen werden kann.

2.2.4 Besondere Anforderungen

- Dem Schallschutz innerhalb des Gebäudes soll besonders Rechnung getragen werden. Die Lärmemission für die umgrenzenden Wohngebäude ist zu kontrollieren.
- Das Gebäude ist in allen zugänglichen Bereichen gemäß BayBGG und Artikel 51 der Bayer. Bauordnung barrierefrei zu gestalten.
- Im Falle des Teileigentumserwerbs ist beabsichtigt, bei Vorliegen der sachlichen und fachlichen Voraussetzungen Fördermöglichkeiten aus dem Jugendprogramm der Bayer. Staatsregierung zu beantragen. Eine möglichst ökologische Bauweise gemäß der Richtlinien ist deshalb anzustreben.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Die bauliche Fertigstellung der offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche soll zeitgleich mit der Errichtung der Wohnbebauung im Planungsgebiet erfolgen.